

Timo Pätsi

YHTEISMETSIIEN KOKEMUKSET ARVONMÄÄRITTÄMISESTÄ LIITTÄMISTILANTEISSA


Opinnäytetyö
Metsätalouden koulutusohjelma

Toukokuu 2011

KUVAILULEHTI

 <p>MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU Mikkeli University of Applied Sciences</p>		Opinnäytetyön päivämäärä 3.5.2011
Tekijä Timo Pätsi		Koulutusohjelma ja suuntautuminen Metsätalouden koulutusohjelma
Nimeke Yhteismetsien kokemukset arvonmäärittämisestä liittämistilanteissa		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyössä selvitettiin yhteismetsien kokemuksia, kun ne olivat liittäneet metsäkiinteistöjä yhteismetsään luovuttavia yhteismetsäosuuksia vastaan. Lähtökohtana tutkimuksessa olivat kokemukset arvonmäärityksen näkökulmasta. Tutkimuksessa keskityttiin yhteismetsien saamiin kokemuksiin, joten tiloja liittäneiden metsänomistajien kokemuksia ei selvitetty. Tavoitteena oli myös saada kehittämisideoita arvonmääritykseen ja liittämisprosessiin sekä myös selvittää yhteismetsien kokemia koulutustarpeita.</p> <p>Tutkimukseen valittiin 13 yhteismetsää, jotka olivat liittäneet tiloja yhteismetsään 1.3.2003 ja 8.11.2009 välisenä aikana. Tutkimus tehtiin henkilökohtaisena puhelinhaastatteluna lokakuussa 2010. Apuna haastatteluissa käytettiin haastateltaville etukäteen lähetettyjä haastattelulomakkeita. Tutkimukseen liittyi myös Pirjo Havian omassa tutkimuksessaan tekemä kirjeksely kaikille yhteismetsille.</p> <p>Haastattelujen perusteella liitettävän tilojen arvonmäärityksessä ei ole nykyisellään suuria ongelmia. Liittämisen edellytyksenä on se, että liitettävän tilan arvo on määritetty vastikään. Tilaa liittävän yhteismetsän arvon laskennassa on suurta vaihtelua johtuen yhteismetsien koon vaihtelusta. Pienissä yhteismetsissä voidaan käyttää summa-arvomenetelmää, mutta suurissa yhteismetsissä puolestaan tuottoarvomenetelmän käyttö antaa luotettavamman tuloksen. Yhteismetsäosuuden arvonmääritys on usein vaikein vaihe liittämisprosessissa. Pienissä yhteismetsissä on helppointa laskea yhteismetsäosuuden arvo ja tiloille luovutettava yhteismetsäosuuden suuruus. Suurilla ja keskisuurilla yhteismetsäosuuden arvo ja tiloille luovutettava yhteismetsäosuuden suuruus voidaan laskea perustuen tuotto-odotukseen.</p> <p>Yhteismetsien ja yhteismetsäosuuksien arvonmäärittämisestä tulisi kehittää siten, että olisi olemassa yhtenäinen toimintatapa. Yhteismetsien arvo ja sen laskentaperusteet on hyvä merkitä myös vuosikertomukseen. Arvonmäärityksistä ja liittämisprosessista pitää laatia helppokäyttöinen toimintamalli. Metsäkiinteistöjen arvonmääritysmenetelmiä tulee kehittää. Varsinkin summa-arvomenetelmän käyttöä arvonmääritysmenetelmänä on kehitettävä. Yhtenä vaihtoehtona on summa-arvomenetelmän ja tuottoarvomenetelmän ainakin osittainen yhdistäminen.</p>		
Asiasanat (avainsanat) Yhteismetsä, yhteismetsäosuuksuus, tila-arvio, yhteismetsän arvo, kokemukset, arvonmääritys		
Sivumäärä 20 s. + liitt.7 s.	Kieli Suomi	URN URN:NBN:fi:mamk-opinn2010a8945
Huomautus (huomautukset liitteistä)		
Ohjaavan opettajan nimi Pasi Pakkala	Opinnäytetyön toimeksiantaja Kuusamon yhteismetsä Jarmo Korhonen	

DESCRIPTION

 MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU Mikkeli University of Applied Sciences		Date of the bachelor's thesis May 3, 2011
Author Timo Pätsi	Degree programme and option Master Degree in Natural Resources	
Name of the bachelor's thesis The experiences and methods of valuation, when a forest property is joined in a common forest		
Abstract <p>In Finland there is an growing phenomenon to join a forest property in an existing common forest. This bachelor's thesis reveals experiences of joining and methods of valuating a forest property.</p> <p>The practical part of the bachelor's thesis was carried out in October 2010 by interviewing those common forests, who had completed their joining between January 1st 2003 and November 8th 2009. Questionnaires were sent to common forests first and in a couple weeks interviewing was made by telephone. There was also another inquiry made by letters at the same time. The other inquire was made by Pirjo Havia.</p> <p>There were no big problems of valuating forest properties. It is very important, that the valuation is made shortly before the joining negotiations. It is quite normal procedure to value both the property of forest and the common forest. Some difficulties may come by, when you must value the proportions of the common forest.</p> <p>The methods of valuating properties should develop so, that everyone would use uniform methods. Also the value of common forest would be written on the annual report. Some methods can be combined with reform these methods so that they would be easier to use.</p>		
Subject headings, (keywords) common forest, proportion of the common forest, valuation of forest property, experiences, methods of valuation		
Pages 20 p. + app. 7 p.	Language Finnish	URN URN:NBN:fi:mamk-opinn2010a8945
Remarks, notes on appendices 		
Tutor Pasi Pakkala	Employer of the bachelor's thesis Kuusamon yhteismetsä Jarmo Korhonen	

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	1
2 YHTEISMETSÄ OMISTUSMUOTONA	1
2.1 Yhteismetsien sijainti ja luonne	1
2.2 Yhteismetsien hallinto ja omistus	2
2.3 Yhteismetsien toiminta	3
2.4 Yhteismetsien laajeneminen, tilan liittäminen yhteismetsään ja yhteismetsän perustaminen.....	3
3 ARVONMÄÄRITYKSET LIITETTÄESSÄ TILOJA YHTEISMETSÄÄN	4
3.1 Yleistä arvonnäärityksestä.....	4
3.2 Arvonnääritys liitettävän tilan osalta	4
3.3 Arvonnääritys yhteismetsän osalta	5
3.4 Yhteismetsäosuuden arvonnääritys.....	6
3.5 Arvonnääritys liittämistoimituksessa liitettäessä tiloja yhteismetsään.....	6
4 HAASTATTELUTUTKIMUKSEN TOTEUTUS, AINEISTO JA MENETELMÄT.....	7
4.1 Tutkimuksen lähtökohta.....	7
4.2 Tutkimuksen toteutus.....	8
4.3 Yhteismetsän luonne.....	9
4.4 Vastaajan asema yhteismetsässä.....	9
4.5 Osakkaiden määrä liittäneissä yhteismetsissä.....	10
4.6 Yhteismetsän koon vertailu	10
4.7 Liitettyjen tilojen lukumäärän vertailu.....	10
4.8 Liitettävän tilan omistajan taustan merkitys	11
5 HAASTATTELUTUTKIMUKSEN TULOKSET	11
5.1 Yleistä.....	11
5.2 Liitetyn tilan arvonnäärittäminen.....	12
5.3 Yhteismetsän arvon määrittäminen.....	13
5.4 Yhteismetsäosuuden arvon määrittäminen	14
5.5 Liittämiskokemuksista opittua.....	15
5.6 Arvonnääritykseen liittyvät koulutustarpeet.....	15
5.7 Kehittämisideat.....	16
6 PÄÄTELMÄT	16
LÄHTEET	20
LIITTEET.....	21

1 JOHDANTO

Vuonna 2003 säädetyssä Yhteismetsälaissa helpotettiin tilojen liittämistä yhteismetsään luovutettavaa yhteismetsäosuutta vastaan. Liitettävien tilojen omistajat ja yhteismetsien osakaskunnat pystyvät keskinäisellä sopimuksella määrittämään tilan saamien yhteismetsäosuuksien määrän. Myös liittämistoimituksesta aiheutuvat kustannukset maksetaan valtion varoista, mikä lisää liittämisen kannattavuutta.

Yksityisessä omistuksessa olevien tilojen koon suurentaminen on asetettu yhdeksi tavoitteeksi Maa- ja metsätalousministeriön Kansalliseen Metsäohjelmaan 2015. Suurentamalla tilakokoa ja parantamalla tilojen rakennetta on tarkoitus parantaa metsätalouden kannattavuutta ja kestävänsä metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä. Lisäksi kehitetään metsätilojen uusjakokäytäntöä tilusrakenteen parantamiseksi ja yhteismetsiä metsien omistusmuotona sekä lisätään niitä koskevaa viestintää ja neuvontaa. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio toteuttaa toimenpiteitä, joilla voidaan kehittää yhteismetsiä omistusmuotona ja lisätä niitä koskevaa viestintää ja neuvontaa (Maa- ja metsätalousministeriö 2008).

Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion toimeksiannosta tekee Pirjo Havia opinnäytetyönsä ja tutkimuksen aiheesta öYhteismetsien laajeneminen. Oma opinnäytetyöni liittyi Pirjo Havian opinnäytetyöhön ja teimme yhteistyötä molempien hankkeiden toteuttamiseksi.

Tämän työn tarkoituksena on kertoa yhteismetsien kokemuksista tilanteissa, joissa metsätiloja on liitetty yhteismetsään ja liitetyille tiloille on luovutettu yhteismetsäosuuksia liitettyä metsätilaa vastaan. Lisäksi kerrotaan yhteismetsien kokemuksista, jotka liittyvät tilojen, yhteismetsien ja yhteismetsäosuuksien arvonmääritykseen.

2 YHTEISMETSÄ OMISTUSMUOTONA

2.1 Yhteismetsien sijainti ja luonne

Yksityismetsien pinta-alasta yhteismetsiin on kuulunut vasta noin 4 prosenttia. Eniten yhteismetsiä on Varsinais-Suomessa, Hämeessä ja Lapissa. Yhteismetsien pinta-ala vaihtelee muutamasta kymmenestä hehtaarista kymmeneen tuhansiin hehtaareihin.

Suuria yhteismetsiä pohjoisessa on perustettu isojaon yhteydessä. Lisäksi siirtolaisten asuttamiseksi on perustettu myös ns. asutusyhteismetsiä, joiden koko on useita tuhatta hehtaareja. Uusimpia perustamisen luonteeltaan ovat sijoitustoimintaan perustuvat sijoitusyhteismetsä ja suvun sisällä perustetut suvun yhteismetsät. Näiden koko vaihtelee muutamasta kymmenestä satoihin hehtaareihin.

2.2 Yhteismetsien hallinto ja omistus

Yhteismetsien hallintoa ja käyttöä säätelee yhteismetsälaki (Yhteismetsälaki 109/2003). Sen mukaan yhteismetsällä tarkoitetaan aluetta, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävän metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi. Yhteismetsän alue on yksityismaata. Yhteismetsän osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat. He muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. Osakkaat omistavat yhteismetsän omistamiansa osakaskiinteistöihin kuuluvien osuuslukujen suhteessa. Mikäli osakaskiinteistöllä on useita osaomistajia, pidetään heitä yhdessä yhtenä osakkaana (Lahtinen 2009).

Yhteismetsälain mukaisesti yhteismetsällä tulee olla osakaskuntansa hyväksymä ohjesääntö. Ohjesäännön mukaisesti osakaskunta käyttää päätösvaltaa yhteismetsän asioissa. Osakaskunnan on kokoonnuttava päättämään ohjesääntönsä mukaisista asioista vähintään kerran vuodessa (Yhteismetsälaki 109/2003). Yhteismetsän osakas voi käyttää osakaskunnan kokouksessa omistamansa tilan mukaista äänivaltaa. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä, joten yhteismetsät voivat tehdä toimintansa kannalta tärkeät päätökset. Mikäli yhteismetsiä verrataan esimerkiksi perikuntien omistamiin metsätiloihin, ovat yhteismetsät päätöksenteon järjestyneisyyden kannalta paremmin toimivia (perikuntien omistamissa tiloissa täytyy usein perikunnan jäsenten olla yksimielisiä metsissään tehtävistä toimista).

Vuosikokouksessaan osakaskunta vahvistaa tulevalle toimintavuodelleen toiminta- ja taloussuunnitelman. Yhteismetsän osakaskunta päättää vuosikokouksessaan myös kertyneen ylijäämän käyttämisestä ja sen jakamista osakastiloille. Käytännön toimintaa ja ohjausta varten yhteismetsän osakaskunta valitsee hoitokunnan tai toimitsijamiehen. Osa yhteismetsistä on palkannut toimihenkilöitä ja muita työntekijöitä käytännön töitä varten tai ostaa vastaavat palvelut esimerkiksi metsäpalveluyrityksiltä tai metsänhoitoyhdistyksiltä.

Osakaskunta ei omista yhteismetsän aluetta, vaan ainoastaan hoitaa ja hallinnoi sitä osakkaiden puolesta (Lahtinen 2009). Osuudet yhteismetsiin rekisteröidään osakskiinteistöihin liittyvinä. Omistus yhteismetsään ei siis ole henkilökohtainen, vaan omistus jakaantuu osakastilalla olevan osuusluvun mukaisesti.

2.3 Yhteismetsien toiminta

Yhteismetsillä tulee olla voimassa oleva metsäsuunnitelma, jossa määritetään hakkuusuunnite pitkälle aikavälille (Yhteismetsälaki 109/2003). Yhteismetsiä kohdellaan verotuksessa myös siten, että yhteismetsää verotetaan yhteisetuutena, jonka veroprosentti on 26. Muiden yksityisten metsänomistajien pääomaveroprosentti on 28. Yhteismetsän osakkaan veronalaisena tulona ei pidetä hänen saamaansa osuutta yhteismetsän tulosta, koska yhteismetsä maksaa tuloveron ja osakkaan saamaa osuutta ylimäärästä ei enempää veroteta. Yhteismetsillä on myös kirjanpito- ja tilintarkastusvelvollisuus ja yhteismetsällä tulee olla vähintään kaksi tilintarkastajaa.

2.4 Yhteismetsien laajeneminen, tilan liittäminen yhteismetsään ja yhteismetsän perustaminen

Yhteismetsien lukumäärä on ollut voimakkaassa kasvussa vuoden 2003 jälkeen. Ennen vuotta 2003 yhteismetsiä oli Suomessa noin 130 kappaletta. Vuoteen 2008 mennessä yhteismetsien lukumäärä oli noin 150 kappaletta, vuoden 2010 alussa yhteismetsiä oli noin 160 kappaletta ja vuoden 2011 alussa yhteismetsiä on noin 180 kappaletta. Yhteismetsiä on perustettu kiihtyvällä tahdilla ja yhteismetsiä kohtaan osoitetaan suurta mielenkiintoa.

Mikäli tila liitetään yhteismetsään tai perustetaan uusi yhteismetsä, on se pyritty tekemään mahdollisimman houkuttelevaksi. Tilojen käyttämätön metsävähennys siirtyy yhteismetsän osakaskunnalle käytettäväksi. Liittämisiä tai perustamisia koskevia sopimuksia ei tarvitse vahvistuttaa kaupanvahvistajalla. Tilan liittämisestä olemassa olevaan yhteismetsään ja uuden yhteismetsän perustamisesta ei joudu maksamaan varainsiirtoveroa eikä luovutusvoittoveroa. Kun perustetaan uusi yhteismetsä tai kiinteistö liitetään yhteismetsään, pidetään kiinteistöille maanmittaustoimitus. Toimituksesta aiheutuvat toimituskustannukset maksetaan valtion varoista. Mikäli kuitenkin liitetään vain osa tilan palstoista yhteismetsään, peritään määräalan erottamisesta vain

osa normaaleista lohkomiskuluista. Lohkomisen maksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistönmuodostusmaksusta. Jos yhteismetsään liitettävä alue on määrälana lohkomisen kohteena, menee siitä vain perusmaksu eli kiinteistönmuodostusmaksusta saa vapautuksen (Konttinen, 2011).

3 ARVONMÄÄRITYKSET LIITETTÄESSÄ TILOJA YHTEISMETSÄÄN

3.1 Yleistä arvonmäärittämisestä

Kiinteistöarvioinnin tavoitteena on useimmiten tilojen käyvän arvon selvittäminen. Käyvällä arvolla (markkina-arvolla) tarkoitetaan todennäköisintä hintaa, jolla myyjä ja ostaja päätyisivät tekemään vapaaehtoisen kaupan tilasta. Käyttöarvolla puolestaan tarkoitetaan arvoa, joka perustuu metsäomaisuuden käytöstä tiettyä tarkoitusta varten (Paananen 2009). Tilalle voidaan määrittää kauppa-arvo, jolloin toteutuneiden kauppahintojen perusteella määritetään tilan arvo. Tuotto-arvo määritetään siten, että nykykäytöllä tai käyttömahdollisuuksien perusteella arvioidun tuoton pääoma-arvona voidaan määrittää käypä arvo. Kustannusarvo määritetään siten, että todellisten tai todennäköisten tuotantokustannusten perusteella määritetään käypä arvo. Lisäksi voidaan määrittää erikoisarvoja tai erityisarvoja, jolloin kohteen erityiskäyttöön tai erityiskäyttömahdollisuuksiin perustuen voidaan laskea ölisäarvoja.

3.2 Arvonmäärittäminen liitettävän tilan osalta

Metsäkiinteistön arvo voidaan saada selville useilla eri menetelmillä. Kauppamenetelmällä verrataan arvioitavaa kohdetta toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Vertailukelpoisia kohteita pitää olla riittävä määrä, jotta menetelmää voidaan käyttää. Etuna on se, että kiinteistön arvo muodostuu perustuen toteutuneisiin markkinahintoihin.

Tuottoarvomenetelmällä metsäkiinteistön arvo määritetään metsästä tulevaisuudessa saatavien vuotuisten nettotulojen pääomitettuna arvona. Lopputulokseen vaikuttaa suuresti laskennassa käytettävä korkokanta.

Kustannusarvomenetelmällä kohteen arvo määritetään todellisten tai todennäköisten ja tarkoituksenmukaisten tuotantokustannusten perusteella. Menetelmä sopii lähinnä taimikoiden korvausarviointiin.

Summa-arvomenetelmä on yleisin käytetty menetelmä metsätilojen arvioinnissa. Kohteen arvon laskennassa kiinteistön omaisuusosien erillisarvot lasketaan summana yhteen. Saatua tulosta (summa-arvo) muutetaan kokonaisarvon korjauskertoimella, jotta kiinteistön kokonaisarvo saadaan todellista vastaavaksi. Saatu tulos on metsän tuottoon perustuva ömetsätaloudellinen käyttöarvo. Summa-arvomenetelmä on yksinkertainen ja helppo käyttää varsinkin pieniä metsäkiinteistöjä arvioitaessa, mutta korjauskertoimen käyttö edellyttää arvioijalta hyvää perehtyneisyyttä metsänarviointiin ja metsän todelliseen tuottoon. Kauppa-arvomenetelmässä ja tuottoarvomenetelmässä metsä on kokonaisuus, jossa eri osia ei eroteta toisistaan. Summa-arvomenetelmässä metsä on osiensa summan muodostama kokonaisuus (Paananen 2009).

Metsähallitus on käyttänyt ns. vertailevaa tila-arviota. Ensin valikoidaan tarjolle tulevista kohteista ostokriteerien perusteella mielenkiintoiset metsäpalstat. Sitten ne käydään maastotyönä arvioimassa ja sen pohjalta tehdään hinnoittelu ja ostotarjous. Arviointi voidaan kohdistaa kaikkiin kuvioihin tai ennakolta valittuihin kuvioihin, jos arvioitavalta alueelta on olemassa tuoreet kuviotiedot. Vertailevan tila-arvion laadinta on katsottu sen työläydestä huolimatta tarkoituksenmukaisesti. Vertailevaa tila-arviota voidaan käyttää johdonmukaisesti liitettäessä tiloja yhteismetsään. Tarjolla olevia palstoja voidaan järjestää kiinnostavuuden perusteella paremmuusjärjestykseen. Tarkistuksessa hyödynnetään olemassa olevia suunnitelmätietoja ja verrataan tarkistuksen tulosta alkuperäisiin kuviotietoihin (Liljeroos 2009).

3.3 Arvonmääritys yhteismetsän osalta

Koko yhteismetsän arvo voidaan määrittää samoilla menetelmillä kuin metsätilojenkin arvo. Yhteismetsien arvoa määritettäessä otetaan huomioon myös muut tuottoon vaikuttavat tekijät kuin metsätalousarvot. Pienillä yhteismetsillä arvo koostuu lähes kokonaan metsätalouden arvoista. Yhteismetsän koon kasvaessa yhteismetsän arvoa lisäävät yhä enemmän erityisarvot sekä muusta kuin metsätalouden harjoittamisesta tulevat tuotot. Metsäsuunnitelmasta voidaan saada tulevan 10-20 vuoden tulot ja menot, jotka diskontataan nykyhetkeen. Sen jälkeiset kaudet arvioidaan esim. tasaisilla

nettotuloilla 10 vuoden kausina. Mikäli yhteismetsä on laaja ja vuotuiset nettotulot tasaisia, voidaan tuottoarvo laskea pääomittamalla metsästä vuosittain jatkuvasti saatava keskimääräinen nettotulo päättymättömän vuotuiserän pääomitustekijällä (Paananen 2009).

3.4 Yhteismetsäosuuden arvonmääritys

Yhteismetsäosuuden arvo voidaan määrittää yhteismetsän kokonaisarvon määrittämisen kautta, mutta se voi olla työlästä varsinkin suurilla yhteismetsillä. Kauppavarmen menetelmällä yhteismetsäosuuden arvo saadaan laskettua vertaamalla toteutuneita kauppvoja ja laskemalla niistä keskiarvo kauppahinnoille. Tällöin pitää olla riittävästi vastikään toteutuneita yhteismetsäosuuskauppvoja ja niissä osuuksista maksettu hinta on mainittu erillään muusta kauppaan kuuluneesta kiinteistöstä.

Yhteismetsäosuuden arvo voidaan määrittää myös yhteismetsän toteutuneen tuoton perusteella. Ensin lasketaan riittävän pitkältä ajalta taaksepäin keskimääräinen vuotuinen tuotto nykyhetkeen korjattuna. Sen jälkeen määritetään tuottotavoite yhteismetsäosuudelle ja lasketaan hinta tuottoon pääsemiseksi. Yhteismetsäosuuden arvo voidaan laskea myös yhteismetsästä luvattuun arvioituun tuottoon perustuen. Liitettävälle tilalle lasketaan todellinen arvo. Luovuttajalle luvataan tietyn suuruinen tuotto-% liitettävän tilan arvolle. Sen jälkeen liitettävälle tilalle annetaan sen suuruinen yhteismetsäosuus, jolla kyseinen tuotto-% olisi toteutunut yhteismetsän viimeisten vuosien nettotulojen perusteella (Paananen 2010). Lisäksi yhteismetsäosuuden arvo voidaan päättää myös pelkästään yhteismetsän päätöksentekoon oikeutetun toimielimen näkemyksen perusteella (Havia 2011).

3.5 Arvonmääritys liittämistoimituksessa liitettäessä tiloja yhteismetsään

Yhteismetsälain perusteella tiloja voidaan liittää yhteismetsään yhteismetsäosuuksia vastaan. Liittämisen osapuolet (tilan omistajat ja yhteismetsän osakaskunta) voivat sopia liittämistoimituksessa tilalle luovutettavat yhteismetsäosuuksien määrät. Liittämistoimituksessa voidaan myös määritellä yhteismetsäosuudet joko jyvitysmenetelmällä tai kokonaisarvomenetelmällä. Jyvitysmenetelmän tai kokonaisarvomenetelmän käyttö perustuu kiinteistönmuodostamislain säännöksiin ja ovat suuritöisiä varsinkin yhteismetsän ollessa suuri tai toiminnaltaan hyvin aktiivinen. Menetelmät ovat myös

kalliita varsinkin yhteismetsän ollessa suuri. Sopimusperusteinen tilan liittäminen yhteismetsään on joustava menetelmä, mutta osapuolilla pitää olla etukäteen mietittynä liittämisen ja arvonmäärityksen periaatteet (Maanmittauslaitos 2010).

Liitettäessä tiloja yhteismetsään on molempien osapuolten oltava hyvin perillä kiinteistöjensä arvosta. Kiinteistöjen arvot on hyvä laskea usealla eri menetelmällä, jotta saadaan muodostettua hyvä kokonaiskuva arvoista. Varsinkin suuria kiinteistöjä liitettäessä on syytä tehdä vertailevia arvonmäärityksiä eri menetelmillä.

4 HAASTATTELUTUTKIMUKSEN TOTEUTUS, AINEISTO JA MENETELMÄT

4.1 Tutkimuksen lähtökohta

Haastattelututkimuksessa selvitettiin yhteismetsien kokemuksia, kun ne olivat liittäneet metsäkiinteistöjä yhteismetsään luovutettavia yhteismetsäosuuksia vastaan. Lähtökohtana haastatteluissa ja tuloksissa oli kokemukset arvonmäärityksen näkökulmasta. Tutkimuksessa ei selvitetty tiloja liittäneiden metsänomistajien kokemuksia, vaan tutkimus keskittyi yhteismetsien saamiin kokemuksiin. Arvonmäärityksen ollessa ratkaiseva tekijä tilojen liittämiselle selvitettiin arvonmääritykseen liittyviä kokemuksia ja tavoitteena oli myös saada kerättyä kehittämisideoita.

Tutkimukseen valittiin niitä yhteismetsiä, jotka ovat liittäneet tiloja yhteismetsäosuuksia vastaan. Kyselyn kohteeksi valittiin vain ne yhteismetsät, joissa liittäminen oli tehty 1.3.2003 ja 8.11.2009 välisenä aikana. Rajausta kyseiseen kohderyhmään tehtiin siten, että Pirjo Havian projektissa oli sama ryhmä yhteismetsiä ja liittämisistä tutkittavana. Molempien tutkimusten lähdemateriaalit olivat yhtenäiset ja toisiinsa soveltuvat. Tutkimusta varten Maanmittauslaitos luovutti käytettäväksi tilastoaineistoja Suomen yhteismetsistä. Aineistossa oli eroteltuna yhteismetsät, jotka olivat liittäneet 1.3.2003 ja 8.11.2009 välisenä aikana tiloja yhteismetsäosuuksia vastaan. Lisäksi aineistosta oli arvokasta taustatietoa yhteismetsistä ja niiden pinta-alojen kehittymisestä.

Alueellisista metsäkeskuksista selvitettiin tarkemmin kohderyhmään valittujen liittäneiden yhteismetsien yhteystietoja ja yhteyshenkilöitä. Eri metsäkeskuksilla on erittäin hyvin rekisteröitynä kaikkien yhteismetsien perustiedot.

Tutkimukseen valittujen yhteismetsien edustajat päätettiin haastatella puhelimitse. Pirjo Havia teki samalle kohderyhmälle ja myös kaikille muille yhteismetsille kirjekyselynä toteutetun haastattelun yhteismetsien pyrkimyksistä lisätä pinta-alojaan. Kirjekysely lähetettiin 166 yhteismetsälle, joista kyselyyn vastasi 118 yhteismetsää. Kyselyyn vastaaminen oli siis hyvin aktiivista. Kirjekyselyllä selvitettiin yhteismetsien laajenemiskokemuksia, -aikomuksia ja laajenemista koskevia mielipiteitä. Kirjekyselystä saatiin taustatietoa yhteismetsistä, joille tehtiin puhelinhaastattelut arvonnäytyskokemuksista.

8.11.2009 mennessä liittäneitä yhteismetsiä oli 13. Näiden 13 lisäksi ainakin 5 muuta yhteismetsää oli 31.10.2010 mennessä liittänyt tiloja osuuksia vastaan. Tämä tuli esille Pirjo Havian kirjekyselyssä. Siten ainakin 18 yhteismetsää on liittänyt tiloja luovuttavia osuuksia vastaan ja liittämisten määrä on edelleen kasvussa.

4.2 Tutkimuksen toteutus

Yhteismetsille lähetettiin etukäteen haastattelun saatekirje (liite 1) ja varsinainen haastattelulomake (liite 2). Kysymysten tarkoituksena oli selvittää yhteismetsien kokemuksia tilojen liittämisestä yhteismetsään. Etukäteen lähetetyillä puhelinhaastattelun kysymyksillä selvitettiin myös yhteismetsien taustoja ja suhtautumista liittämisiin. Näiden lisäksi arvonnäyttykseen ja koulutustarpeisiin liittyviä kokemuksia selvittiin. Kyselylomakkeet saatekirjeineen lähetettiin postitse haastateltaville ja lisäksi sama materiaali toimitettiin sähköpostitse lähes kaikille haastateltaville. Kaikkien haastateltavien sähköpostiosoitteita ei saatu tietoon. Haastateltaville varattiin pari viikkoa aikaa tutustua kysymyksiin ja sen jälkeen sovittiin puhelimitse tarkempi haastattelun ajankohta. Kysymyslomakkeella oli 27 kysymystä. Kysymykset jaettiin 4 suurempaan aiheeseen: taustakysymykset, liitettävän tilan arvonnäyttytys, yhteismetsän ja yhteismetsän arvo liittämisisä sekä osaamiseen ja kehittämiseen liittyvät kysymykset.

Tämän tutkimuksen sisältämällä puhelinhaastattelulla pyrittiin selvittämään kokemuksia arvonnäyttyksen suhteen. Puhelinhaastatteluun pyrittiin saamaan yhteismetsistä toimitsijamies, hoitokunnan puheenjohtaja tai toiminnanjohtaja. Haastatteluun valittiin kustakin yhteismetsästä kuitenkin vain yksi vastaaja. Mikäli yhteismetsällä oli palveluksessaan toiminnanjohtaja, haastateltiin häntä ensisijaisesti. Yhteismetsistä yksi

kieltäytyi vastaamasta haastatteluun, koska yhteismetsä oli päättännyt, ettei se jatka metsäkiinteistöjen liittämistä yhteismetsään.

Haastatteluun vastasi 4 toiminnanjohtajaa, 5 hoitokunnan puheenjohtajaa ja 3 toimitsijamiestä. Haastateltavat suhtautuivat tutkimukseen hyvin myönteisesti ja edistivät aktiivisesti tutkimuksen toteutumista. Haastatelluista yhteismetsistä yhden tuloksia ei kuitenkaan otettu huomioon koostettaessa haastatteluita. Tämä johtui siitä, että kyseisen yhteismetsän toteuttama liittäminen oli enemmänkin osa yhteismetsän alkuperäistä perustamista kuin yhteismetsän pyrkimystä lisätä pinta-alaansa liittämällä tiloja luovutettavia yhteismetsäosuuksia vastaan. Haastattelut toteutettiin 15.6.29.10.2010. Haastattelujen kesto vaihteli 21 minuutista 45 minuuttiin. Haastateltavat osallistuivat mielellään haastatteluun ja vastaaminen oli hyvin aktiivista.

Taustaan liittyvillä kysymyksillä haettiin yhteismetsistä perustietoja, joita tarkennettiin myös Maanmittauslaitoksen rekistereistä saatavilla tilastotiedoilla. Lisäksi saatuja tietoja verrattiin kirjekyselyllä saatuihin tietoihin kaikista Suomen yhteismetsistä.

4.3 Yhteismetsän luonne

Asutusyhteismetsiä oli vastaajissa 46 %, isojakoyhteismetsiä 18 %, suvun yhteismetsiä 18 %, sijoittajien yhteismetsiä 9 % ja jakokunnan yhteismetsiä 9 %. Kirjekyselyyn vastanneissa yhteismetsäluonteen jakauma oli samansuuntainen. Liittämisen aktiivisuutta ei voi pitää muita suurempana erityisesti missään ryhmässä. Sijoittajayhteismetsiä oli haastatteluaineistossa vain yksi, joten siitä ryhmästä on vaikeata tehdä tällä perusteella johtopäätöksiä. Sijoittajayhteismetsien osakkaiden kanssa käytyjen taustakeskustelujen perusteella sijoittajayhteismetsistä saattaa jatkossa kehittyä erityisen aktiivinen ryhmä.

4.4 Vastaaajan asema yhteismetsässä

Haastatteluun vastanneista 5 oli hoitokunnan puheenjohtajia, 2 toimitsijamiehiä ja 4 toiminnanjohtajia. Heistä 6 oli toiminut tehtävässään 1-3 vuotta, 1 henkilö 15-20 vuotta ja 4 henkilöä yli 20 vuotta. Avainhenkilön uran pituudella ei ollut merkitystä siihen, kuinka aktiivinen yhteismetsä oli liittämään tiloja yhteismetsään.

Liittäneissä yhteismetsissä haastatteluun vastasi 4 toiminnanjohtaja (36 %) ja kirjekyselyyn vastanneista toiminnanjohtajia oli vain 5 %. Puhelinhaastatteluun vastanneissa yhteismetsissä oli siten suhteellisesti useammin palkattuna metsätoimihenkilö, mikä puolestaan oli rohkaiseva osatekijä yhteismetsän laajenemisen kannalta. Yhteismetsällä oli silloin muutoinkin suurempi pyrkimys toiminnan aktiivisuuteen.

4.5 Osakkaiden määrä liittäneissä yhteismetsissä

Haastatelluissa yhteismetsissä oli osakkaita 462500. Jakauma erilaisten osakasmäärien välillä oli melko tasainen. Haastateltavat antoivat epätasomallisia lukuja ja osittain sekoittivat toisiinsa osakkaiden henkilömäärän, tilojen lukumäärän ja palstojen lukumäärän. Osakastilojen määrä saatiin luotettavammin kerättyä Maanmittauslaitoksen tilastoista. Kiinteistörekisterin tietojen mukaan marraskuussa 2009 kaikissa yhteismetsissä oli keskimäärin 135 osakastilaa ja liittäneissä keskimäärin 427 osakastilaa. Yhteismetsissä, jotka olivat liittäneet metsäkiinteistöjä osuuksia vastaan, oli siten osakastiloja keskimääräistä enemmän.

4.6 Yhteismetsän koon vertailu

Haastatteluun vastanneiden yhteismetsien keskimääräinen pinta-ala oli 11230 hehtaaria ja pinta-alan vaihteluväli sadasta hehtaarista kymmeniin tuhansiin hehtaareihin. Alle 500 hehtaarin yhteismetsiä oli 28 %, 501-2000 hehtaarin yhteismetsiä oli 18 %, 2001-6000 hehtaarin yhteismetsiä oli 36 % ja yli 6000 hehtaarin yhteismetsiä oli 18 %. Pienten yhteismetsien osuus oli liittäneissä yhteismetsissä pienempi kuin yhteismetsissä yleensä. Suurien yhteismetsien osuus liittäneissä yhteismetsissä oli suurempi kuin yhteismetsissä yleensä.

4.7 Liitettyjen tilojen lukumäärän vertailu

Vastaajista viisi yhteismetsää oli liittänyt yhden tilan, kolme yhteismetsää oli liittänyt 2-5 tilaa ja kolme yhteismetsää oli liittänyt 6-15 tilaa osuuksia vastaan. Pinta-ala oli kasvanut liittämisten myötä noin 2300 hehtaaria. Liitettyjen tilojen keskikoko oli 47,22 hehtaaria ja koko vaihteli 1,8 hehtaarista 241 hehtaariin.

4.8 Liitettävän tilan omistajan taustan merkitys

Haastatelluista viisi oli sitä mieltä, että liitettävän tilan omistajan taustalla ei ollut merkitystä liittämispäätöksessä, mutta kolme liitti mieluiten yhteismetsän nykyisen osakkaan omistamia tiloja. Yksi piti merkityksellisenä sitä, että tila on samalla kylällä ja yksi piti sukulaisuutta merkityksellisenä.

Kirjekyselyssä mielipiteet olivat hyvin samansuuntaiset. Kirjekyselyyn vastanneista tässä kohdassa huomioitiin vain tiloja liittäneiden yhteismetsien vastaukset.

5 HAASTATTELUTUTKIMUKSEN TULOKSET

5.1 Yleistä

Haastattelututkimuksen tuloksia käsiteltiin kvalitatiivisesti, joten tuloksia ei voitu tulkita tilastollisesti yleistettävinä eikä vastauksia voitu pienen vastaajamäärän vuoksi luokitella luotettavalla tavalla. Yksittäisiä vastauksia joidenkin asioiden kohdalla nostettiin esiin lähinnä korostamaan erilaisia näkökulmia ja uusia mahdollisuuksia. Monia yksittäisiä mielipiteitä ja kokemuksia jätettiin myös kirjaamatta, mikäli ko. asiasta olisi ollut tunnistettavissa selvä enemmistön mielipide tai kokemus. Joitain yksittäisiä vastauksia jätettiin raportoimatta myös niissä tapauksissa, kun vastauksesta olisi helpposti ollut tunnistettavissa vastaaja ja hänen edustamansa yhteismetsä.

Tutkimuksen tulosten koostamisessa käytettiin puhelinhaastatteluista kerättyä aineistoa. Puhelinhaastattelujen tietoja täydennettiin myös Pirjo Havian keräämillä kirjekyselyn tuloksilla. Kirjekyselyn tuloksia hyödynnettiin vain puhelimitse haastateltujen yhteismetsien osalta.

Yleisesti pidettiin tärkeänä, että arvon laskennassa käytettäisiin tarkkoja ja todellisia tietoja. Menetelmien tulee olla sellaiset, että ne kohtelevat kaikkia osapuolia tasavertaisesti. Erään vastaajan mukaan *ömaapohjan arvolle tulisi antaa liittämisissä nykyistä suurempi merkitys, koska maa-alue siirtyy pitkäkestoiseen omistukseen (yhteismetsän hallintaan)*ö.

5.2 Liitetyn tilan arvonmäärittäminen

Yleensä liittyjillä ei ollut liitettävälle tilalle arvoa valmiina, kun neuvotteluyhteys saatiin osapuolten välille. Osalla liittäneistä oli liitetyn tilan arvo ollut valmiina. Sen oli laatinut metsänhoitoyhdistys, metsäkeskus tai maanmittauslaitos.

Kun liittyjällä ei ollut liitettävän tilan arvoa valmiina, oli yhteismetsä yleensä laskenut liitettävän tilan arvon. Laskenta tehtiin mieluiten ajantasaisen metsäsuunnitelman perusteella, jolloin ei välttämättä käyty maastossa tekemässä maastoarviota. Jos metsäsuunnitelmaa ei ollut käytettävissä, koettiin arvonmääritys työlääksi mm. lisääntyvän maastotyön takia. Vastaajat korostivat sitä, että tila-arvion piti olla tarkka, jotta sitä pystyi käyttämään hyväksi liitettävän tilan arvonmäärityksessä.

Yhteismetsä käytti yleisimmin liittyvän tilan arvonmäärityksessä summa-arvomenetelmää. Sen käyttö koettiin helpoksi varsinkin, jos summa-arvomenetelmää käytti työssään myös kyseisessä yhteismetsässä toimiva metsätoimihenkilö. Toisaalta summa-arvomenetelmään liittyvän kokonaisarvon korjauksen tekeminen koettiin joskus vaikeaksi. Osa vastaajista oli käyttänyt tuottoarvomenetelmää. Tuottoarvomenetelmää olivat käyttäneet yleisimmin sijoitusyhteismetsät tai suvun yhteismetsät.

Kun liittyjällä oli ollut liitettävän tilan arvo valmiina, se yleensä tarkistettiin sisätyönä tai tarvittaessa myös maastossa. Joissakin erityistilanteissa esitettyä arvoa ei yhteismetsän mielestä tarvinnut tarkistaa. Näin oli esimerkiksi suvun yhteismetsällä, mikäli liittymisprosessin taustalla oli vastikään suoritettu halkomistoimitus, jossa maanmittauslaitos oli määritellyt arvot. Toisessa erityistilanteessa yhteismetsällä oli tilan hyvän sijainnin vuoksi suuri halu hankkia tila ja ennen liittämistä yhteismetsä oli tehnyt kyseisestä tilasta ostotarjouksen (tilan omistaja halusi kuitenkin mieluummin liittää tilan yhteismetsään). Osa haastatelluista yhteismetsistä oli tarkistanut tarjotun arvon ja joissain tapauksissa esittänyt tarjotun arvon muuttamista toiminnanjohtajan tai hoitokunnan tekemän tarkistuksen perusteella.

Arvonmäärityksessä oli yleensä otettu huomioon erityisarvoja, jos niitä oli ollut liitettävällä tilalla. Suurella osalla liitetyistä tiloista ei ollut erityisarvoja, mutta haastateltujen mukaan niitä olisi otettu huomioon, jos niitä olisi ollut. Menettelyä kuvaa hyvin

erään haastatellun vastaus: *öMikäli kohteella on erityisarvoja, ne otetaan huomioon normaalin käytännön mukaisesti.ö*

Liitettävän tilan sijainti suhteessa yhteismetsän muihin palstoihin oli ollut yleisin liitettävän tilan arvoa nostava tekijä. Yksi haastatelluista kertoi, että *öyhteismetsä on määritellyt ydintoiminta-alueen toiminnalleen. Sen sisällä sijaitsevat tilat arvostetaan korkeammalle kuin sen ulkopuolella sijaitsevat tilatö*. Läheistä sijaintia yhteismetsät arvostivat riippumatta siitä, minkä kokoinen yhteismetsä oli tai millainen se oli luonteeltaan. Eräs yhteismetsä puolestaan rajoitti liittämiset määritellylle toiminta-alueelleen niin, että ulkopuolelta ei liitetty tiloja lainkaan. Sijainnin lisäksi muita liitettävän tilan arvoa nostaneita tekijöitä olivat vaihtelevasti olleet siirtyvä metsävähennysoikeus, ranta-alueet (myös kaavoittamattomat), maa-ainekset ja rakennukset. Yksi liittäneistä yhteismetsistä ei halunnut liitettävän tilan mukana rakennuksia ja yksi ei halunnut ranta-alueita. Eräs vastaajista ilmoitti, että *öyhteismetsä ottaa ranta-alueiden olemassaolon arvoa nostavana tekijänä vain kaavoitetuilla rannoillaö*. Ranta-alueiden olemassaolon vaikutus kiinteistön kokonaisarvoon oli siten eri yhteismetsillä hyvin ristiriitaista. Osa ei ottanut ranta-arvoja huomioon ollenkaan ja osa arvosti niitä suhteellisen korkealle. Kaikki yhteismetsät ottivat huomioon selvästi useammin muita erityisarvoja kuin ranta-arvoja.

5.3 Yhteismetsän arvon määrittäminen

Liittäneet yhteismetsät eivät yleensä olleet määritelleet yhteismetsän arvoa määräjain. Yhteismetsät pyrkivät kuitenkin olemaan tietoisia yhteismetsän arvosta tekemällä ööpävirallisia laskelmiaö metsäsuunnitelmaan perustuen. Yhteismetsän arvon laskenta oli tehty tarvittaessa. Osa vastaajista kertoi, että yhteismetsän arvo määriteltiin määräjain. Yhdessä tapauksessa yhteismetsän arvo määriteltiin tuottoarvomenetelmällä ja toisessa se tehtiin pääomittamalla jaettu ylijäämä 6-7 %:n sisäisellä korolla. Yhteismetsän arvon määrittästä vaikeuttivat vastaajien mukaan tunnearvot ja yhteismetsän suuri koko. Yksi pääomitusta käyttänyt yhteismetsä piti kyseistä menetelmää helppona käyttää etenkin, kun laskentatiedot sai luotettavasti tilinpäätöksestä. Ajantasaisen metsäsuunnitelman koettiin sängen yleisesti helpottaneen yhteismetsän arvon määrittämistä silloin, kun käytettiin menetelmänä summa-arvomenetelmää tai tuottoarvomenetelmää.

5.4 Yhteismetsäosuuden arvon määrittäminen

Useimmiten yhteismetsäosuuden arvo liittämisisä määriteltiin tilannekohtaisesti ja käytettiin yhteismetsäosuuden markkina-arvoa tai tuottoarvoa. Tuottoarvon laskennassa käytettiin 3-7 %:n korko-odotusta.

Poikkeuksen muodostivat isojako-yhteismetsät, jotka määrittivät osuuden arvon määrääjoin. Hoitokunta oli käyttänyt kokemukseen perustuvaa tietoa tai arvo oli määritelty käyttäen ylijäämään perustuvaa sijoitetun pääoman tuoton laskentaa ja 3-7 %:n sisäistä korkoa. Näissäkin tilanteissa määrääjoin määriteltyä osuuden arvoa saatettiin liittymistilanteessa tarkistaa.

Asutusyhteismetsissä oli käytetty muita enemmän markkina-arvoa osuuden arvon määrittämisessä sekä tilannekohtaisesti että määrääjoin määritettäessä. Asutusyhteismetsissä oli käytetty myös summa-arvomenetelmää yhteismetsäosuuden arvon määrittämisessä. Isojakoyhteismetsien lisäksi myös muissa yhteismetsissä tuli esille ylijäämään perustuva pääomituksen käyttö 3-4 %:n sisäisellä korolla.

Yhdessä haastatelluista yhteismetsistä osuuden arvon määrittämisessä oli käytetty markkina-arvoa, jota oli haarukoitu summa-arvomenetelmän ja puuston määrän avulla. Yksi yhteismetsä oli käyttänyt yhteismetsäosuuden arvon määrittämisessä summa-arvomenetelmällä saatua yhteismetsän arvoa, yhteismetsän tasetta, tuottoarvon laskentaa ja markkina-arvoa. Monenlaisia keinoja oli siis käytössä.

Useimpien vastaajien mielestä paras tapa määritellä yhteismetsäosuuden arvo on tuottoarvomenetelmä. Kannatusta saivat myös kauppahintamenetelmä, summa-arvomenetelmä ja ylijäämään perustuva menetelmä. Asutusyhteismetsät suosivat kauppahintamenetelmää, vaikka yksi niistä piti tuottoarvomenetelmää parhaana. Sopimus pohjaisesti syntyneet sijoitus- ja sukujen yhteismetsät suosivat myös tuottoarvomenetelmää. Yhteismetsissä, joissa hoitokunnan sijaan on nimetty toimitsija ja joilla osakasluku on pieni, päättää yhteismetsäosuuden suuruuden osakaskunta kokouksessaan.

Reilusti yli puolet vastaajista oli sitä mieltä, että osakaskunnalle ostettava osuus ja liittämisisissä luovutettava osuus pitäisi olla samalla tavalla hinnoiteltuja. Osakkaiden tasapuolinen kohtelu on merkittävin ja yleisin perustelu tälle mielipiteelle. Osa vastaajista puolestaan kertoi, että hinnoittelu voisi olla erilaista ostettaessa osakaskunnalle osuuksia verrattuna tilanteeseen, jolloin liittämisisissä luovutetaan osuuksia. Tätä mieltä perusteltiin mm. sillä, että erikokoisten tilojen hinnoittelu on erilaista (pienen tilan ja pienen yhteismetsäosuuden yksikköhinta voi olla korkea, mutta tilan/osuuden pienuuden takia maksettava kokonaishinta pieni). Toisaalta osakaskunnan pitäisi saada ostaa osuuksia ja tiloja halvalla, mutta liittämisisissä pitäisi käyttää todellisia arvoja ja tuottoon perustuvia osuuksia.

5.5 Liittämiskokemuksista opittua

Liittämiskokemuksista useimmiten toistui vaatimus osakkaiden tasapuolisesta kohtelusta. Sen merkitystä pidettiin suurena: *öPäätös pitää olla hyvin perusteltu ja kaikkia pitää kohdella tasapuolisesti.ö* Eräs vastaajista kertoi myös pyrkimyksestä siihen, että päätös liittämisisestä pitää saada tehtyä: *öLiittämistilanteessa pitää tehdä paljon laskentoja, mutta lopulta päätös on tehtäväö.* Hän tarkoitti sitä, että laskentoja voi tehdä ja pitääkin tehdä perusteellisesti ja jossain vaiheessa harkinta ja selvitystyö pitää lopettaa ja tehdä päätös asiasta. Liikaa ei siis pidä epäröidä päätöksenteon suhteen. Vastauksista korostettiin päätösten hyviä perusteluja, tarkkoja taustatietoja ja laskentojen oikeellisuutta. Osa vastaajista kertoi, että tilojen liittämisiä helpottivat aiemmat kokemukset tilojen ostamisista. Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvonmääritys on tärkeintä. Eräs vastaajista esitti myös kussakin yhteismetsässä pohdittavaksi sen, että *öMikä on yhteismetsän todellinen tuotto?ö* Haastatteluissa tuli myös esille aktiivisen markkinoinnin ja kontaktihakuisuuden merkitys; kun päästään liittämishaluisten metsänomistajan kanssa neuvotteluihin, päästään hyvin todennäköisesti myös toteuttamaan liittäminen.

5.6 Arvonmääritykseen liittyvät koulutustarpeet

Yksi haastatelluista kiteytti koulutustoiveet seuraavasti: *öKoulutusta tulisi saada kaikista arvonmäärityskysymyksistäö.* Uudet sopimus pohjaiset yhteismetsät toivoivat koulutusta erityisarvojen huomioon ottamisesta arvonmäärityksestä. Muut yhteismetsät mainitsivat luottamushenkilöiden osaamisen parantamisen, yhteismetsän arvon

määrittämisen ja yhteismetsäosuuden arvon määrittämisen. Eräs vastaajista toivoi koulutusta myös maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille. Tätä toivottiin siksi, että toimitusinsinöörit pystyisivät ulkopuolisina henkilöinä valvomaan, ettei kenenkään oikeuksia loukata liittymistilanteissa. Osa yhteismetsistä oli myös sitä mieltä, ettei koulutusta tarvita lainkaan.

5.7 Kehittämisideat

Kehittämistoiveina esitettiin yhteismetsän arvonmäärittämisen yhtenäistämistä yhteisen toimintamallin avulla. Lisäksi esitettiin yhteismetsän arvon ja sen laskentaperusteiden merkitsemistä vuosikertomukseen.

Kaksi haastateltavaa esitti kehitettävän sellaisia taulukoita ja taulukkopohjia, joita voitaisiin koko maan alueella hyödyntää liittämisisä. Lisäksi toivottiin seuraavia asioita:

- rautalankamalli arvonmäärityksistä ja liittämisisistä
- ohjekirja arvonmäärityksistä (on jo päätös, että maanmittauslaitos tuottaa)
- maapohjan arvon merkitystä pitää kasvattaa
- summa-arvomenetelmä ja tuottoarvomenetelmä pitäisi yhdistää
- suositus (ohje) erityisarvojen huomioon ottamisesta arvonmäärityksessä

6 PÄÄTELMÄT

Metsäkiinteistöjen arvonmääritysmenetelmistä summa-arvomenetelmää tulisi kehittää huomattavasti, koska sitä on vaikea käyttää nykyisessä muodossaan varsinkin suurilla pinta-aloilla. Se ei vastaa yhteismetsien esittämää toivetta todellisista ja perusteltavissa olevista laskentatekijöistä. Tilojen arvonmäärityksessä saadaan metsäkiinteistölle tarkasti laskettava kokonaisarvo, jota seuraavaksi korjataan epämääräisellä ja vaikeasti perusteltavissa olevalla korjauskertoimella.

Liitettävien tilojen arvonmäärityksessä ei ole nykyisellään suuria ongelmia. Liittämisen edellytyksenä on se, että liitettävälle tilalle on tehty vastikään tila-arvio. Arvonmääritys voidaan tehdä sekä summa-arvomenetelmällä että tuottoarvomenetelmällä. Kun menetelmät ovat käytössä rutiininomaisesti ja tuotetaan luotettava arvio tilan ar-

vosta, saadaan liittämisneuvotteluille hyvä lähtökohta. Liitettävällä tilalla mahdollisesti olevat erityisarvot tulee myös ottaa huomioon arvonmäärityksessä.

Yhteismetsien arvon laskennassa on suurta vaihtelua yhteismetsien koosta johtuen. Pienissä yhteismetsissä, joilla ei ole muuta tuloa kuin puunmyyntituloa, summa-arvomenetelmää voi suositella käyttökelpoisena menetelmänä. Nykyisellään tuottoarvomenetelmää voidaan pitää parempana menetelmänä määrittettäessä arvoja suurille yhteismetsille ja suurille maa-alueille, koska summa-arvomenetelmää käytettäessä arvonmääritys on hyvin työläs tehdä ja myös virhemahdollisuus on summa-arvomenetelmällä silloin suurempi. Pienemmillä pinta-aloilla summa-arvomenetelmää on mahdollista käyttää, koska kokonaisuus on hyvin hallittavissa. Pinta-alan kasvaessa tuhansiin hehtaareihin lienee tuottoarvomenetelmän käyttäminen suotavampaa. Aina kannattaa kuitenkin tehdä vertailevia laskentoja vaihtoehtoisilla menetelmillä.

Yhteismetsäosuuden arvon määrittämisessä on käytetty kaikkia yleisesti tunnettuja metsän arvon määrittämisen menetelmiä ja niistä johdettuja omia sovelluksia. Käytäntö on erittäin kirjavaa. Osa vastauksista on sen verran epämääräisiä, että yhteismetsäosuuden arvonmäärittämistä voi pitää vaikeasti hahmotettavana asiana. Vaikeus kertoa osuuden arvon määrittämisestä tuli esille myös haastattelutilanteissa. Pienemmissä yhteismetsissä yhteismetsäosuuden arvo on helpommin laskettavissa kuin suurissa yhteismetsissä, koska ajantasaisia metsäsuunnitelmatietoja käytettäessä on suhteellisen helppo määrittää metsäomaisuuden arvo ja siitä johdattaa yhteismetsäosuuden arvo. Tilinpäätöstiedoilla voidaan tarvittaessa tehdä vertailulaskelmia yhteismetsäosuuden arvosta.

Suurilla ja keskisuurilla yhteismetsillä menettelytapa voi poiketa pienistä yhteismetsistä. Tiloille luovutettavaa yhteismetsäosuutta laskettaessa tulisi ensin määrittää liitettävän tilan todellinen arvo. Sen jälkeen tilan yhteismetsäosuus saataisiin määritettyä pääomittamalla tilan arvo suhteessa yhteismetsän ylijäämästä määriteltyyn tuottoon. Määritetty tuotto-odotus pitäisi olla pitkäjänteisesti samalla tasolla, koska sijoitus on pitkäaikainen ja tuotto pitäisi olla ennakoitavissa. Tuotto-odotuksen ei pitäisi vaihdella suuresti, vaikka markkinoilla olisikin suhdannevaihteluita.

Yleinen mielipide haastateltujen keskuudessa tukee yhtenäistä hinnoittelua ostettaessa yhteismetsäosuuksia osakaskunnalle ja liittäessä tiloja osuuksia vastaan. Osa vastaajista tosin kertoi olevan hyväksyttävää myös erottaa toisistaan arvonmäärityksessä osuuksien ostotoiminta ja tilojen liittämistoiminta osuuksia vastaan. Tällöin ostettaisiin yhteismetsäosuuksia mahdollisimman edullisesti osakaskunnan nimiin ja käytettäisiin sitä tukevaa hinnoittelua. Liittämistilanteissa pyrittäisiin oikeisiin markkina-arvoihin käyttäen arvonmäärityksessä tuottoarvon laskentaa tai muuta vastaavaa menetelmää.

Yhteismetsäosuuden määrittelyssä kauppa-arvomenetelmää suosivat eniten asutusyhteismetsät, jotka olivat sitä myös käyttäneet liittämisissä. Koska kauppa-arvomenetelmän käytön edellytyksenä on alueellisesti riittävän suuri määrä toteutuneita kauppvoja, on olemassa suuri riski määrittää yhteismetsäosuuden arvo lukumääräisesti vähäisellä määrällä kauppvoja. Menetelmän heikkous piilee siinä, että alueellisesti täytyisi olla olemassa verrattain suuri määrä toteutuneita vertailukelpoisia kauppvoja. Näin ei monestikaan ole, joten kauppa-arvomenetelmän käyttö voi johtaa helposti virheellisiin arvonmäärityksiin. Yhteismetsäosuuden arvo voi tällöin vääristyä hyvinkin voimakkaasti. Pelkkä yleinen tiedossa oleva hintataso ei pitäisi olla menetelmän käytön peruste, koska muutama toteutunut kauppa voi ohjailla hintatasoa hyvin voimakkaasti ja toisaalta önäppituntumaö ei vielä ole riittävä peruste menetelmän käyttöön. Alueellinen todellinen hintataso pitää pystyä todentamaan suhteellisen suurella määrällä toteutuneita kauppvoja. Mikäli kauppvoja toteutuisi runsas määrä, olisi kauppa-arvomenetelmä hyvä menetelmä määrittää markkinoilla todellinen yhteismetsäosuuden arvo. Sitä voi käyttää vähintään vertailulaskelmia tehtäessä.

Mikäli yhteismetsän toiminnassa on avainhenkilönä mukana metsäammattilaisia, on tällaisten yhteismetsän toiminnassa havaittavissa yhteisiä piirteitä. Summa-arvomenetelmää käytetään tilojen arvonmäärityksessä, koska sitä on totuttu käyttämään myös tilojen ostamisissa. Tällaiset yhteismetsät ovat myös pioneereja tuottoarvomenetelmän käyttöönottamisessa, kun on kyseessä tilojen liittäminen osuuksia vastaan. Vastauksissa painotettiin tarkan arvonmäärityksen, oikeiden perusteltujen ja yhteismetsän todellisen tuoton laskennan merkitystä, mitkä kaikki vaativat hyvää ammattitaitoa. Ammattitaitoinen metsäammattilainen yhteismetsän avainhenkilönä lisää aktiivisuutta liittämisiin ja yhteismetsän laajentumiseen yleensäkin. Haastatteluissa

tuli esille, että useassa liittäneessä yhteismetsässä vaikutti metsäammattilainen hoitokunnan puheenjohtajana, mikä on yksi kaikkein merkittävimpiä asioita. Isoissa ja keskisuurissa yhteismetsissä metsäammattilainen on palkattuna toimihenkilönä ja pienissä yhteismetsissä metsäammattilainen on puheenjohtajana tai toimitsijamiehenä. Yhteismetsien toimihenkilöiden koulutustarve ei tullut erikseen esille, mutta vastaamisen vaikeus haastatteluissa viittasi siihen, että koulutustarvetta on paitsi luottamushenkilöillä myös toimihenkilöillä.

Sillä, että avainhenkilö oli toiminut tehtävässään 1-3 vuotta, ei ollut merkitystä liittämisaktiivisuuteen. Liittämisiä oli tehty jo ennen heidän toimikausiaan. Siten avainhenkilön toimikausien määrällä / pituudella ei ollut merkitystä liittämisaktiivisuuteen.

LÄHTEET

Havia Pirjo 2011. Yhteismetsien laajentuminen ó Mahdollisuudet uusiin jäseniin? Opinnäytetyön luonnos. Mikkelin ammattikorkeakoulu, Metsätalouden liiketoiminnan koulutusohjelma

Havia Pirjo 2010. Muistio yhteistyöpalaverista Kajaanissa 24.2.2010 DOC-tiedosto

Havia Pirjo 2010. Muistio yhteistyöpalaverista Kuusamossa 17.3.2010 DOC-tiedosto

Havia Pirjo 2011. Muistio yhteistyöpalaverista Kuusamossa 16.-17..2.2011 DOC-tiedosto

Heikkinen Johanna 2010. Yhteismetsän mahdollisuudet óseminaari Kajaanissa 23.2.2010. PDF-tiedosto

Konttinen Kalle 2011. Lohkominen liitettäessä. Sähköpostiviesti. Luettu 28.4.2011

Lahtinen Lasse 2009. Yhteismetsäosuuden arvon määrittäminen. Teoksessa Paananen Raito, Uotila Esa, Liljeroos Hannu & Tilli Tapio 2009. Metsän arvo: arvon määrittäminen, kannattavuus, sijoitus, verotus, metsätilan kauppa. Metsäkustannus.

Lahtinen Leena & Vilska Pekka, Havia Pirjo, Metsätalouden 2010. Suomen yhteismetsät metsäkeskuksittain. EXCEL -tiedosto.

Liljeroos Hannu 2009. Metsätilan arviointi ostajan näkökulmasta. Teoksessa Paananen Raito, Uotila Esa, Liljeroos Hannu & Tilli Tapio 2009. Metsän arvo: arvon määrittäminen, kannattavuus, sijoitus, verotus, metsätilan kauppa. Metsäkustannus.

Maanmittauslaitos 2010. Yhteismetsäosuuksien suuruuden määrittely. WWW-dokumentti.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/yhteismetsatoimitukset/yhteismetsaosuuksien-suuruuden-maarittely>

Maa- ja metsätalousministeriö 2008. Kansallinen metsäohjelma 2015. WWW-dokumentti.

http://www.mmm.fi/attachments/metsat/kmo/5ywg0T9jr/3_2008FI_netti.pdf

Paananen Raito 2009. Esitelmä Yhteismetsän toiminnan kehittäminen óseminaarissa Seinäjoella 6.2.2009. PPT-dokumentti.

Paananen Raito, Uotila Esa, Liljeroos Hannu & Tilli Tapio 2009. Metsän arvo: arvon määrittäminen, kannattavuus, sijoitus, verotus, metsätilan kauppa. Metsäkustannus.

Yhteismetsälaki 109/2003. Finlex. Ajantasainen lainsäädäntö. WWW-dokumentti. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030109>.

Ärölä Esa 2011. Päivitetyt yhteismetsien tiedot. Sähköpostiviesti. Luettu 12.4.2011

LIITTEET

Liite 1

Hei!

Olen Mikkelin ammattikorkeakoulussa opiskeleva aikuisopiskelija. Työskentelen Kuusamon yhteismetsän palveluksessa ja työn ohessa opiskelen Metsäalan lakiasiantuntijaksi metsätalousinsinööri (AMK) ótutkintoon johtavassa koulutusohjelmassa.

Koulutukseeni liittyen teen opinnáyetyön seuraavasta aiheesta:

öYHTEISMETSIIEN KOKEMUKSET, KÁYTETYT OSUUDEN MÁÄRITYSMENETELMÁT JA MIELIPITEET YHTEISMETSÁN PINTA-ALAN KASVATTAMISESTA LIITTÁMÁLLÁ METSÁTILOJA VAIHTOSOPIMUKSELLA YHTEISMETSÁOSUUKSIA VASTAANö.

Opinnáyetyön teen vuoden 2010 aikana. Tähán liittyen teen puhelinhaastattelun niille yhteismetsille, jotka ovat liittäneet metsátiloja yhteismetsään vaihtosopimuksella yhteismetsáosuuksia vastaan. Haastattelu on rajattu niihin yhteismetsiin, jotka ovat tehneet liittámisiä 1.3.2003 ja 8.11.2009 välisená aikana. Haastattelun yhteismetsien avainhenkilöitä lokakuussa 2010 erikseen sovittavana ajankohtana.

Tämä haastattelututkimus on osa Yhteismetsien laajeneminen ótutkimushanketta, jonka toteuttavat Metsätalouden kehittámiskeskus Tapio ja Maanmittauslaitos. Hanketta rahoittaa Maa- ja metsätalousministeriö yhteistutkimusvaroin. Yhteismetsien laajeneminen ótutkimushankkeen projektipáällikköná on Pirjo Havia Metsätalouden kehittámiskeskus Tapiosta.

Tulokset julkaistaan helmikuussa 2011. Niitä käytetään myös Metsántutkimuslaitoksen Metsátilakoon ja rakenteen kehittámishankkeessa, jossa pohditaan keinoja yksityismetsätalouden tilakoon kasvattamiseksi.

Oheisissa liitteissä on puhelinhaastattelun materiaali, jotta haastateltava voi tutustua kysymyksiin etukáteen. Soitan haastateltavalle erikseen ja sovimme tarkemmin haastattelun suorittamisesta. Aikaa haastatteluun kuluu 20-30 minuuttia.

Tutkimuksissa kerátyt tiedot käsitellään luottamuksellisesti eikä yksittäisiä vastauksia luovuteta ulkopuolisille tahoille. Tutkimusaineisto kootaan kaikkia salassapitovelvollisuuksia noudattaen eikä materiaalista voi päätellä siihen osallistuneiden henkilöllisyyttä.

Timo Pátsi
Kuusamon yhteismetsá
0400 207 896
timo.patsi@kuusamonyhteismetsa.fi

Haastattelulomake

Liite 2

Taustakysymykset

1. Miten luonnehtisitte yhteismetsäännne sen syntyhistorian tai nykyisen luonteen perusteella (mikä kuvaa yhteismetsäännne parhaiten)?
2. Mikä on vastaajan asema yhteismetsässä?
3. Kauanko olette toimineet nykyisessä tehtävässänne/asemassanne?
4. Kuinka paljon yhteismetsässänne on osakkaita?
5. Yhteismetsän kokonaispinta-ala (kaikki tilat mukaan lukien) ja tilojen liittämiset yhteismetsään
 - a Paljonko on Teidän yhteismetsänne kokonaispinta-ala
_____ ha
 - b Kuinka monta liittämistä osuuksia vastaan teillä on ollut vuodesta 2003 lähtien ja paljonko pinta-ala on silloin lisääntynyt
_____ kpl _____ ha
6. Onko tilan liittämisessä ollut merkitystä liitettävän tilan omistajan taustalla? (vanha/uusi osakkuus, sukulaisuus, asuinpaikka tai jokin muu tekijä)

Liitettävän tilan arvo

- 7 Kun liittymishaluinen metsänomistaja on ottanut yhteyttä, kuinka usein hänellä on ollut valmiina arvo, jota hän esittää liitettävälle tilalle?
- 8 Jos arvo on ollut valmiina, mikä taho sen on määritellyt?
- 9 Millä perusteilla yhteismetsä hyväksyy tai muuttaa tarjottua arvoa?
- 10 Jos arvoa ei ole ollut valmiina, miten olette menetelleet?
- 11 Millä menetelmällä liittyjän tarjoama tila-arvio on yleensä tehty?
- 12 Kun olette itse tehneet tai teettäneet tila-arvion, mitä menetelmää on käytetty liitettävän tilan arvon määrittämiseksi?
- 13 Jos useampia menetelmiä, niin kuinka yleisesti kutakin, % ?
- 14 Onko liitetyn tilan arvonmäärityksessä laskettu erityisarvoja tai tehty arvonalennuksia seuraaville tekijöille
- a** rakennukset
 - b** rasitteet
 - c** siirtyvä metsävähennysoikeus
 - d** sijainti suhteessa yhteismetsän maihin
 - e** kaavoitetut tontit
 - f** kaavoittamattomat ranta-alueet
 - g** maa-ainesten ottopaikat
 - h** arvokkaat maisema-alueet
 - i** metsälain tai luonnonsuojelulain mukaiset luontokohteet
 - j** arvokkaat luonnon monimuotoisuusalueet
 - k** retkeilyreitit
 - l** muut erityisarvot
- m** ei arvon muutokseen vaikuttavia tekijöitä

Jos edellä olevat tekijät ovat vaikuttaneet liitetyn tilan arvonmääritykseen, niin onko vaikutus ollut arvoa nostava tai laskeva?

Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo liittämisisissä

- 15 Onko **yhteismetsäosuuden arvo** perustunut liittämisisissä
- a tilannekohtaisesti laskettuun osuuden arvoon
 - b vuosittain tai määräajoin määriteltyyn yhteismetsän arvoon
 - c vuosittain tai määräajoin määriteltyyn osuuden arvoon
 - d arvoa ei ole laskettu, vaan on neuvoteltu suoraan liittämisisissä luovutettava osuus.
- 16 Jos olette laskeneet **yhteismetsäosuuden arvon** tilannekohtaisesti, niin mitä menetelmää olette käyttäneet:
- a Yhteismetsän arvo on tuotettu summa-arvomenetelmällä ja osuusluvun avulla laskettu yhden osuuden arvo.
 - b Yhteismetsän arvo on tuotettu tuottoarvomenetelmällä ja osuusluvun avulla laskettu yhden osuuden arvo.
 - c Yhteismetsäosuuden arvo on laskettu ylijäämään peustuvana sijoitetun pääoman tuoton laskentana.
-> Mitä % on käytetty korko-odotuksena? _____ %
 - d Yhteismetsän arvo on laskettu verottajan alueelle vahvistamien hehtaarihintojen perusteella ja siitä on laskettu osuuden arvo.
 - e Muu, mikä? _____
 - f Yhteismetsäosuuden arvoa ei ole määritetty tilannekohtaisesti
- 17 Jos vuosittain tai määräajoin olette päättäneet **yhteismetsän arvon**, miten se on määritelty:
- a Yhteismetsän arvo on tuotettu summa-arvomenetelmällä
 - b Yhteismetsän arvo on tuotettu tuottoarvomenetelmällä
 - c Yhteismetsäosuuden arvo on pääomitettu ylijäämään peustuvana sijoitetun pääoman tuoton laskentana.
-> Mitä % on käytetty korko-odotuksena? _____ %
 - d Yhteismetsän arvo on laskettu verottajan alueelle vahvistamien hehtaarihintojen perusteella.
 - e Yhteismetsän arvo on laskettu puumäärän perusteella.
 - f Muu menetelmä, mikä? _____
 - g Yhteismetsän arvoa ei ole määritetty määräajoin
- 18 Jos vuosittain tai määräajoin olette päättäneet **yhteismetsäosuuden arvon**, miten se on määritelty:
- a Laskettu kokonaisosuusluvun avulla yhteismetsän arvosta
 - b Päätetty kokemuspohjaisen tiedon perusteella hoitokunnan kokouksessa
 - c Päätetty kokemuspohjaisen tiedon perusteella osakaskunnan kokouksessa
 - d Päätetty maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston perusteella
 - e Pääomitetaan ylijäämästä sijoitetun pääoman tuoton laskentana
-> Mitä % on käytetty korko-odotuksena ?
 - f Muu menetelmä, mikä? _____
 - g Yhteismetsäosuuden arvoa ei ole määritetty määräajoin

19 Jos yhteismetsäosuuden arvoa ei ole laskettu, niin miten **tilalle luovutettava yhteismetsäosuus** on määritelty:

- a Osuus on määritelty pinta-alojen suhteessa
- b Osuus on määritelty puumäärien suhteessa
- c Muu menetelmä, mikä?

20 Pitäisikö mielestänne **osakaskunnalle ostettu osuus** ja **liittämisessä luovutettava osuus** olla samalla tavalla hinnoiteltuja (samanhintaisia)?

- a Kyllä
- b Ei

Perustelu edelliseen:

21 Mikä mielestänne olisi paras tapa määritellä **yhteismetsäosuuden arvo**?

- a Summa-arvomenetelmää käyttäen
- b Tuottoarvomenetelmää käyttäen
- c Pääomittamalla ylijäämästä määritelty tuotto
-> Mitä korko-%:a pitäisi käyttää?
- d Laskemalla verottajan alueellisista hehtaarihinnoista.
- e Määritellä kauppahintarekisterin mukaan.
- f Laskemalla vain puuston arvo.
- g Muu, mikä?

Osaaminen

- 22 Millaista **yhteismetsän arvon määrittäminen** on mielestänne ollut? Mikä määrittämisessä on helppoa ja mikä vaikeata?
- 23 Millaista **yhteismetsäosuuden arvon määrittäminen** on mielestänne ollut? Mikä määrittämisessä on helppoa ja mikä vaikeata?
- 24 Millaista **liitettävän tilan arvon määrittäminen** on mielestänne ollut? Mikä määrittämisessä on helppoa ja mikä vaikeata?
- 25 Mitä olette oppineet liittämiskokemuksista arvonmäärittämiseen liittyen?
- 26 Mistä asioista toivoisitte koulutusta arvonmäärittämiseen liittyen?
- 27 Onko Teillä kehittämisideoita arvonmäärittämiseen liittyen?

Kiitoksia vastauksista ja vaivannäöstä!

Timo Pätsi
Kitkantie 21
93600 Kuusamo

